



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2011-10-16

Znak: IG.III.4130.64.2011

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VIII/40/2011 Rady Gminy w Radkowie z dnia 30 sierpnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radków.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 sierpnia 2011r. Rada Gminy w Radkowie podjęła uchwałę Nr VIII/40/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radków.

W dniu 12 października 2011r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Gminy w Radkowie do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 19 października 2011r., Przewodniczący Rady Gminy w Radkowie nie złożył żadnych wyjaśnień. Natomiast do tut. organu, w dniu 19 października 2011r. wpłynęło pismo Wójta Gminy w Radkowie z dnia 18 października 2011r., znak: GKG.V.6721.6.2011 odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonych wyjaśnień, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem prawa dotyczącym zasad sporządzania planu miejscowego.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - zwanej dalej ustawą stanowi, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Oceniając przedmiotową uchwałę tut. organ związany był przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z którym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

I. W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z § 7 i § 8 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) poprzez niezachowanie minimalnych szerokości dróg w liniach rozgraniczających w zależności od ich klas, wymaganych przepisami odrębnymi.

W przedmiotowym planie miejscowym znajdują się drogi publiczne klasy Z, L i D, dla których nie zachowano odpowiednich parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7 i § 8 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) określa szerokość dróg w liniach rozgraniczających w zależności od klas tych dróg. I tak:

klasa drogi/ulicy	najmniejsza szerokość ulicy w przekroju jednojezdniowym (m)	najmniejsza szerokość drogi w przekroju jednojezdniowym poza terenem zabudowy (m)
Z	20	20
L	12	15
D	10	15

Natomiast z rysunku planu miejscowego wynika, że większość przedmiotowych dróg posiada szerokości pasów drogowych znacznie mniejsze niż wymagają tego ww. przepisy. W skrajnych przypadkach:

- drogi KDZ - mają szerokość w liniach rozgraniczających 4m,
- drogi KDL - mają szerokość w liniach rozgraniczających 2-4m,
- drogi KDD - mają szerokość w liniach rozgraniczających 4m.

Natomiast w § 15 ust. 1 uchwały zawarto nieprawidłowy zapis odnoszący się do minimalnej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, o treści: „zgodnie z rejestrem gruntów gminy Radków”, zamiast podania konkretnych wartości szerokości (w liniach rozgraniczających) pasów drogowych danych klas dróg, zgodnych z ww. przepisami.

Nietrafne są wyjaśnienia Wójta Gminy w Radkowie zawarte w piśmie z dnia 18 października 2011r. (w Ad.1), z których wynika że ocena systemu komunikacyjnego na terenie gminy Radków „nie wskazała potrzeby realizacji na terenie gminy dróg o szerszych pasach drogowych”, jak również że „przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia lasów pod poszerzenie dróg do ich normatywnych parametrów mogło w tym przypadku skończyć się decyzją odmowną, nie wspominając już o pracach związanych z przygotowaniem wniosku”.

Sporządzenie bowiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodne z przepisami, w tym muszą być zachowane normatywne parametry dróg. Nie można również zakładać, że otrzyma się odmowną decyzję o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, skoro nawet nie wystąpiono z wnioskiem o taką zgodę. Także brak wystąpienia z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nie może być argumentowany dużym nakładem pracy nad przygotowaniem wniosku.

Należy zaznaczyć, że ww. drogi publiczne (dla których nie zachowano odpowiednich parametrów) przebiegają przez różne użytki (nie tylko leśne).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który obowiązuje bezterminowo, nie przedstawia jedynie stanu istniejącego lecz pokazuje rozwiązania perspektywiczne.

Podkreśla się, że ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r., Nr 193, poz.1194 z późn. zm.) obowiązuje do 31 grudnia 2020r., i że w sprawach zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W dokumentacji prac planistycznych, dołączonej do przedmiotowej uchwały, brak jest zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymaganej przepisem art. 17 pkt 8 ustawy w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 8 ustawy wójt uzyskuje zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 i 5 tej ustawy przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody właściwego organu.

2.1. Z rysunku planu (plansza 14) wynika, że na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem P (teren zabudowy produkcyjno-usługowej) – na części działek nr ewid.: 875 i 876, znajdują się grunty leśne, na które nie uzyskano wymaganej przepisami zgody.

Nietrafne jest zatem stwierdzenie zawarte w ww. piśmie Wójta Gminy w Radkowie (Ad.5.1) dotyczące terenów zabudowy produkcyjno-usługowej:

- o braku wywołania skutków prawnych wobec nie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

- że użytki leśne będą stanowiły minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ organ wydający pozwolenie na budowę będzie związany ustaleniami planu (na etapie którego uzyskuje się zgodę na zmianę przeznaczenia), a nie będzie odrębnie badał czy wymagane zgody na zmianę przeznaczenia były uzyskane.

Określając min. powierzchnię biologicznie czynną nie ustala się konkretnego miejsca występowania tej powierzchni lecz jej procentowy udział w powierzchni działki.

2.2. Z rysunku planu wynika, że na terenie oznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem E (tereny elektroenergetyki) znajdują się grunty leśne, na które nie uzyskano wymaganej przepisami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenu E powoduje wskazanie innego przeznaczenia niż leśne.

Nietrafne jest zatem stwierdzenie zawarte w ww. piśmie Wójta Gminy w Radkowie (Ad. 5.2), że w planie zaznaczono linię elektroenergetyczną 220kV oznaczoną symbolem E i że brak jest przesłanek do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ liniami rozgraniczającymi wydzielono lecz pas terenu (o szerokości 50m) obejmujący linię i strefę bezpieczeństwa od tej linii nadając mu przeznaczenie E.

Chcąc pozostawić przeznaczenie leśne pod linią elektroenergetyczną i w jej strefie bezpieczeństwa należało nie wyznaczać liniami rozgraniczającymi terenu o nowym symbolu E (czyli nie zmieniać przeznaczenia tego terenu) lecz pokazać przebieg tej linii wraz z zasięgiem strefy bezpieczeństwa.

Nietrafne jest stwierdzenie zawarte w ww. piśmie Wójta Gminy w Radkowie (Ad. 5), że zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, wymaganych art. 17 pkt 8 ustawy w związku z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych została załączona w dokumentacji planistycznej, ponieważ w dokumentacji prac planistycznych znajduje się jedynie zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast brak jest jakiegokolwiek zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) poprzez nieokreślenie dla niektórych terenów wielkości powierzchni zabudowy.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia jednymi ze standardów, przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu, są ustalenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu i ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W § 17 ust. 1 uchwały, dla terenów oznaczonych symbolami: U1 (tereny zabudowy usług oświaty i kultury), U2 (tereny zabudowy usług administracji i zdrowia), U3 (tereny zabudowy sakralnej) i U4 (tereny zabudowy usług wypoczynkowo-turystycznych) ustalono minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej, natomiast nie określono „maksymalnego udziału powierzchni zabudowy”.

Nawiązując do pisma Wójta Gminy w Radkowie zaznacza się, że wielkość powierzchni zabudowy powinna być określona w planie miejscowym (niezależnie od ustalenia min. udziału powierzchni biologicznie czynnej), a nie ustalana później - na etapie realizacji planu przy udziale wojewódzkiego konserwatora zabytków. Przepisy nie zwalniają także z obowiązku określania powierzchni zabudowy dla usług publicznych.

4. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w związku z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia poprzez zastosowanie wzajemnie sprzecznych ustaleń planu dotyczących zagospodarowania wielu terenów.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4 pkt 1 rozporządzenia stanowi, że w projekcie tekstu planu miejscowego ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów lub zasady ich zagospodarowania.

W wielu miejscach rysunku planu występuje niejednoznaczne przeznaczenie terenów, ponieważ tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi posiadają dwa przeznaczenia (MU i ZL; MR i U), a mianowicie:

4.1. Na planszy nr 22:

a) w rejonie działki nr ewid. 1566 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu ZL (tereny lasów), położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU,

b) niejednoznaczne jest wydzielenie terenu o symbolu P - teren zabudowy produkcyjno-usługowej (ze względu na niewłaściwe oznaczenie barwne i niedomknięcie linii rozgraniczającej).

4.2. Na planszy Nr 10, w rejonie działki nr ewid. 214/1 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu ZL, położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

4.3. Na planszy Nr 17 i Nr 27 w rejonie działek nr ewid.: 57/1 i 58/1 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu U (teren zabudowy usługowej), położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MR.

4.4. Na planszy Nr 20, w rejonie działek nr ewid.: 24 i 460 znajdują się niewydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu ZL, położone na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

4.5. Na planszy Nr 21, w rejonie działek nr ewid.: 1462, 1474, 1483, 2102, 2095, 2070, 2080 znajdują się niewydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu ZL, położone na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

4.6. Na planszy Nr 23, w rejonie działki nr ewid. 387/6 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu ZL, położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

4.7. Na planszy Nr 26, w rejonie działek nr ewid. 57/1 i 58/1 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu U, położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MR.

4.8. Na planszy Nr 28, w rejonie działek nr ewid.: 109/5 i 109/6 znajdują się niewydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu ZL, położone na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

4.9. Na planszy Nr 39, w rejonie działki nr ewid. 198 znajduje się niewydzielony liniami rozgraniczającymi teren o symbolu ZL, położony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi o symbolu MU.

Nietrafne jest stwierdzenie zawarte w piśmie Wójta Gminy w Radkowie (Ad.8.), że przedmiotowe niezgodności nie stanowią zmiany treści merytorycznych planu, ponieważ egzemplarz rysunków planu wyłożony do publicznego wglądu zawierał te same niezgodności. A zatem zainteresowane osoby będące na wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wiedziały, jakie jest przeznaczenie ich nieruchomości (czy np. dane nieruchomości mają przeznaczenie budowlane czy leśne).

5. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z § 14 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), ponieważ nie zapewniono dojścia/dojazdu do terenu oznaczonego symbolem U4.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. W tym przypadku przepisem odrębnym jest ww. rozporządzenie.

Zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej.

§ 14 ust. 2 rozporządzenia stanowi, że dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów.

§ 14 ust. 3 rozporządzenia stanowi, że do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5m.

Do działek budowlanych, które stanowią teren oznaczony symbolem U4 (tereny zabudowy usług wypoczynkowo-turystycznych) - plansza nr 25, nie zapewniono dojazdu.

Nieprawdziwe jest stwierdzenie zawarte w piśmie Wójta Gminy w Radkowie, że dla terenu U4 „dojazd jest oznaczony na podkładzie mapowym planu miejscowego”, ponieważ na podkładzie mapowym, na którym sporządzono rysunek planu (plansza Nr 25) nie jest uwidoczniona żadna droga.

Nietrafne jest również w piśmie Wójta stwierdzenie o możliwości zapewnienia dojazdu do tego terenu poprzez zapisy § 14 ust. 6 uchwały, ponieważ teren ten nie spełnia wymogów tego paragrafu uchwały, tzn. nie jest uwidoczniona na podkładzie mapowym żadna istniejąca droga, ani nie jest możliwe wydzielenie drogi wewnętrznej, ponieważ teren oznaczony symbolem U4 otoczony jest terenami:

- ZL – tereny lasów (wydzielenie drogi na terenach lasów związane jest z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, którą uzyskuje się na etapie sporządzania planu),
- WS (tereny wód powierzchniowych).

II. W zakresie nieistotnego naruszenia prawa:

1. W uchwale zawarto zbędne stwierdzenia:

a) „Inwestycje w zakresie dróg publicznych będą realizowane w oparciu o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, zgodnie z właściwymi przepisami o zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych” - § 15 ust. 3 uchwały, ponieważ nie wszystkie inwestycje dotyczące dróg publicznych są realizowane na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r., Nr 193, poz.1194 z późn. zm.) ma zastosowanie do budowy dróg, w tym także rozbudowy (gdy poszerzany jest pas drogowy),

b) „W granicach planu ustala się roboty budowlane działań ujętych w programach odnowy wsi” - § 10 ust. 9 uchwały, ponieważ z dalszej treści uchwały oraz z rysunku planu nie wynika, na jakich terenach inwestycje ujęte w programach odnowy wsi mają być realizowane. W planie miejscowym powinien być wyznaczony taki sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, który będzie przewidywał na danym terenie realizację ważnych dla gminy inwestycji z zakresu programów odnowy wsi. Zapis ustaleń planu sugeruje, że na każdym terenie (niezależnie od jego przeznaczenia) będzie można realizować zadania ujęte w programach odnowy wsi.

2. Nieprawidłowy jest zapis zawarty w § 16 ust. 8 uchwały o treści: „Zezwala się na lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej tj. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych”, ponieważ ww. obiekty należą do inwestycji celu publicznego, a ich realizację nie można uzależniać od zgody właścicieli. Ponadto takich obiektów nie można budować na terenach, na których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, bez uzyskania takiej zgody. Nadmieniam, że zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskuje się w trakcie sporządzania planu miejscowego.

3. Należy doprowadzić do zgodności zapisy § 13 ust. 1 i 2 uchwały jak również rysunki planu miejscowego z decyzją Starosty Włoszczowskiego z dnia 1 marca 2005r., znak: ROL.II.6223/29/04 w zakresie występowania stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody w Świerkowie i Radkowie.

4. W planie miejscowym nie zdefiniowano pojęcia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uchwałę należy uzupełnić o zdefiniowanie pojęcia: „nieprzekraczalna linia zabudowy”. Na rysunek planu naniesiono taką linię zabudowy i odpowiednio opisano w legendzie rysunku planu. Należy podkreślić, że zdefiniowanie linii zabudowy ma istotne znaczenie przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Z § 16 ust. 12 lit. „c” uchwały wynika, że przez teren objęty granicami planu przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV, dla których wyznaczono „strefy bezpieczeństwa” o szerokości 15m, natomiast na rysunek planu nie wniesiono ww. linii i ich stref.

Zaznacza się jednocześnie, że wniesienie na rysunek linii elektroenergetycznych i ich stref nie wiąże się automatycznie z wydzielaniem liniami rozgraniczającymi terenu tych stref wraz z liniami.

6. Nie na wszystkich podkładach mapowych, na których sporządzono rysunki planu są uwidocznione kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia, kontury klas gleboznawczych i ich oznaczenia. Wobec powyższego przedmiotowy plan miejscowy wymaga ponownej weryfikacji pod kątem potrzeby uzyskania zgód na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dotyczy to np. terenu oznaczonego symbolem U4 - tereny zabudowy usług wypoczynkowo-turystycznych, na rysunku Nr 25.

7. Dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów lasów (oznaczonych kolorem zielonym) brak jest symbolu literowego ZL:

- na planszy nr 18, w rejonie działki nr ewid. 571,
- na planszy nr 30, w rejonie działek nr ewid.: 1057 i 1059.

8. Na planszy nr 35 znajduje się teren oznaczony kolorem brązowym bez symbolu literowego, dla którego nie są domknięte linie rozgraniczające.

9. Na niektórych rysunkach planu brak ciągłości (wrysowania) linii zabudowy na terenach budowlanych – np. rysunek 21, 39.

III. Ponadto:

Wprawdzie w § 5 ust. 1 lit. "b" uchwały zawarto stwierdzenie, że „w planie nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości”, to jednak wydaje się za zasadne określenie w przedmiotowym planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ ze względu na bardzo wąskie działki trudne będzie (niekiedy niemożliwe) zrealizowanie podstawowego przeznaczenia terenu, np. tereny MU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej) – np. plansze nr 14 i 22.

Zaznacza się jednocześnie, że określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie zawsze wiąże się z wyznaczeniem granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Zgodnie bowiem z art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) scalenia i podziału nieruchomości można dokonać jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały. Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej

uchwały w całości. Nie jest możliwe wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko części uchwały, ponieważ przede wszystkim nie zachowano normatywnych parametrów dróg, które stanowią „szkielet” (w głównej mierze kształtują warunki zabudowy terenu) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI


Bożentyna Pałka-Koruba